

Asunnon hinnan määrittävistä tekijöistä Helsingissä (aihe-esittely)

Oskar Heikkilä

päivämäärä muodossa 17.04.2023

Ohjaaja: *Pauliina Ilmonen*

Valvoja: *Pauliina Ilmonen*

Työn saa tallentaa ja julkistaa Aalto-yliopiston avoimilla verkkosivuilla. Muilta osin kaikki oikeudet pidätetään.

Tausta 1/2

- Rakennettu ympäristö kattaa 83% koko Suomen kansallisvarallisuudesta [1].
- Suhteutettuna kerrosalaan asuinrakennusten osuus koko kerrosalasta on noin 63% [2].
- Helsingissä noin 376 000 asuntoa, joista 86% kerrostaloissa [3].

Tausta 2/2

- Asunnon hintaan vaikuttaa monia tekijöitä:

Sijainti, sijainti ja sijainti
Taloyhtiö
Kunto
Asunnon ominaispiirteet

Tavoitteet

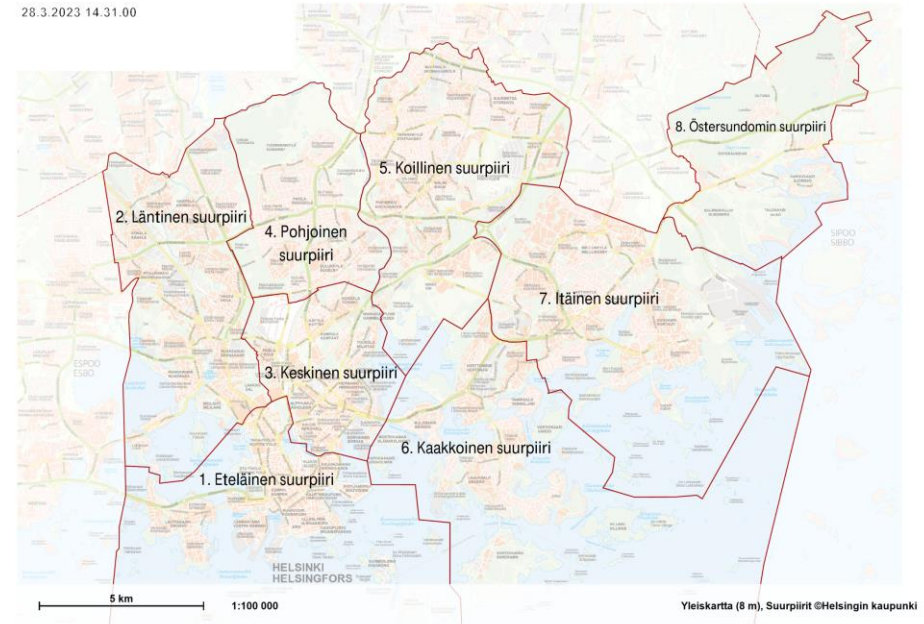
- Tutkia sijainnillisesti vastaavanlaisten asuntojen hintaan vaikuttavia tekijöitä regressioanalyysin avulla
 - Pääpaino asuntojen ominaispiirteiden vaikutuksissa hintaan
- Tarkastella näiden vaikutusta ja merkityksellisyyttä hinnan määrittämisessä

Rajaukset

- Tarkastelu rajataan Helsingin suurpiireihin

- Muuttujat:

1. Asuntotyyppi
2. Rakennusvuosi
3. Hissi
4. Kunto (hyvä, tyydyttävä, huono)
5. Tontti (oma/vuokra)
6. Energialuokitus (ABCDE tai FG)
 - EU-direktiivi (2030 mennessä)



Tietolähteet ja aineistot

- Sen, Ashish K., and M. S. Srivastava. Regression Analysis Theory, Methods, and Applications. 1st ed. 1990. New York, NY: Springer New York, 1990.
- Kiinteistöalan Keskusliiton (KVKL) ylläpitämä asuntojen.hintatiedot.fi – palvelu
- HELSINKI REGION INFOSHARE. HRI. –karttapalvelu

Työkalut

- R Studio
- Excel

Menetelmät

- Käytetään lineaarista regressiomallia

$$y = \alpha_0 + \alpha_1 x_1 + \alpha_2 x_2 + \dots + \alpha_i x_i + e,$$

jossa y on selitettävä muuttuja, $x_1, x_2, \dots, x_i$ ovat selittäviä muuttujia, $\alpha_1, \alpha_2, \dots, \alpha_i$ ovat mallin kertoimet ja e on residuaali eli virhetermi

- Mallin hyvyyttä tarkastellaan useasta näkökulmasta

Aikataulu

- Aiheen esittely 17.04.2023
- Aineistoon tutustuminen 01/2023
- Työn kirjoittaminen 01-05/2023
- Valmis työ 06/2023

Lähteet:

[1] Ajankohtaiskatsaus Rakennusteollisuus RT. Keskustelutilaisuus ympäristövaliokunnan kanssa 11.2.2020. Saatavissa: <https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Document/2020-AK-285775.pdf> Luettu: 25.1.2023

[2] Suomen tilastokeskus. Rakennuskanta 2020 (Korjattu 3.6.2021). Saatavissa: https://www.stat.fi/til/rakke/2020/rakke_2020_2021-05-27_kat_002_fi.html Luettu: 25.1.2023

[3] Asumisen ja rakentamisen tilastotietoa Helsingistä. Saatavissa: asuminen.helsinki.fi Luettu: 4.4.2023